

# 第 24 期定時株主総会資料

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく  
書面交付請求による交付書面に記載しない事項

会社の体制及び方針

連結注記表

個別注記表

(2023 年 1 月 1 日から 2023 年 12 月 31 日まで)



地主株式会社  
JINUSHI Co., Ltd.

上記事項については、法令及び当社定款第 17 条第 2 項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

## 会社の体制及び方針

【1】職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

### イ. 基本的な考え方

当社グループは、内部統制システムがコーポレート・ガバナンスの基幹であり、その整備・運用が取締役の重要な責務であると考えています。また、内部統制システムの整備・運用が、企業の競争力を高め、企業不祥事を回避し、株主をはじめとするステークホルダーにとって企業価値を高めるものであると考えています。

### ロ. リスク管理体制の整備状況

当社は、社内外に顕在または潜在する様々なリスクを把握することに努め、可能な限りリスクをコントロールすることを目的として、コンプライアンス・リスク管理規程を制定し、コンプライアンス・リスク管理委員会の運営等を行っております。

また、危機管理の対処要領を定め、不測の事態が生じた場合、代表取締役社長を対策本部長、人事総務本部を事務局とする対策本部の設置等、危機管理体制を整備しています。

### ハ. 整備状況

①当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- i. 当社は、職務執行が法令及び定款に適合することを確保するため、委員長を代表取締役社長とするコンプライアンス・リスク管理委員会を設置しています。
- ii. コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役会に報告しています。
- iii. 社内において重大な法令違反その他のコンプライアンス違反行為が行われ、また、行われようとしている事実を発見した場合に、内部通報先として内部窓口を設けるとともに、外部窓口を設けて匿名で通報できる体制を整えています。
- iv. 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施しています。

- ②当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- i. 人事総務本部長は、文書管理規程に基づき、次の文書（電磁的記録を含む。）について関連資料とともに適切に保存し、かつ管理しています。
    - ・株主総会議事録
    - ・取締役会議事録
    - ・計算書類
    - ・決裁申請書
    - ・その他経営上重要な文書
  - ii. 人事総務本部長は、前記 i. に掲げる文書以外の文書についても、その重要度に応じて、文書管理規程に定めた期間保存し、かつ管理しています。
  - iii. 人事総務本部長は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人に対して、文書管理規程に基づいて文書の保存、管理を適正に行うよう指導しています。
- ③当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- i. 各本部を担当する取締役または本部長は、自己の担当領域において、リスクマネジメント管理体制を構築する権限と責任を有しています。
  - ii. 社内会議等において、各構成員は自己の担当領域において予見されるリスクがある場合は、必ず報告するものとしています。
  - iii. 社内会議等において、報告された経営上重要なリスクについては、取締役会へ報告するものとしています。
  - iv. 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施しています。
  - v. 大規模な事故、災害、不祥事等が発生した場合には、代表取締役社長を対策本部長とし、必要な人員で組織する危機対策本部を設置するなどの対策を講じています。
- ④当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- i. 定款、社内規程に基づく職務権限及び意思決定ルールにより、取締役の職務の執行が適正かつ効率的に行われる体制をとっています。
  - ii. 以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図っています。
    - a. 取締役、使用人が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目標に基づく中期経営計画を策定しています。
    - b. 取締役会は、中期経営計画を具体化するため、中期経営計画に基づき毎期、各本部ごとの業績目標と予算を設定しています。
    - c. 各本部を担当する取締役または本部長は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を決定しています。

- d. 月次の業績は、ITシステムにより、月次で迅速に管理会計としてデータ化し、取締役会及び各取締役に報告しています。
- e. 取締役会は、毎月この結果をレビューし、各本部を担当する取締役または本部長に目標未達の要因の分析、その要因を排除・低減する改善策を報告させ、必要に応じて目標を修正しています。
- f. 上記 e. の議論を踏まえ、各本部を担当する取締役または本部長は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を改善しています。

⑤子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項

関係会社運営規程その他関連規程を定め、各子会社は、自社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、定期的に当社への報告を行うことを義務付けています。

⑥その他の当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- i. 代表取締役社長及び業務執行を担当する取締役または本部長は、それぞれの業務分掌に従い子会社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導しています。
- ii. 重要な子会社に対しては、当社の役職員を取締役又は監査役として派遣し、業務の適正性を確保しています。
- iii. 子会社の経営については、その自主性を尊重しつつ、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行っています。

⑦当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

- i. 監査等委員会がその職務を補助すべき取締役又は使用人（以下、補助者、という。）を置くことを求めた場合は、取締役会が、必要な人選を行い、監査等委員会の同意を得るものとしています。
- ii. 監査等委員会は、当該補助者に監査業務に必要な事項について指揮・命令することができるものとしています。

⑧補助者の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性及び当社の監査等委員会の補助者に対する指示の実効性の確保に関する事項

- i. 補助者は、当該職務を行うにあたっては、監査等委員会の指揮・命令のみに服し、他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人の指揮・命令は受けないものとしています。
- ii. 当該補助すべき使用人に対する人事考課、異動、懲戒処分等の人事権の行使については、事前に監査等委員会に諮問を行い、その意見を尊重してこれを行うものとしています。

- ⑨当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- i. 取締役及び使用人は、監査等委員会に対して、法令に違反する事実、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときは、当該事実に関する事項を直ちに報告しなければならないこととしています。
  - ii. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、監査等委員会から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告を行わなければならないこととしています。
- ⑩子会社の取締役・監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者による当社の監査等委員会への報告に関する体制
- 当社は、当社グループの役職員に対して、当社監査等委員会から業務執行に関する事項について報告を求められた場合や、法令等の違反行為等、当社又は子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合には、直ちに当社の監査等委員会に対して報告することを徹底しています。また、当社は、当社各本部長が定期的に当社監査等委員会に対する報告会を実施し、当社グループにおける内部監査、コンプライアンス・リスク管理等の状況を報告する体制を整備しています。さらに、当社は、当社グループの内部通報制度の担当部署が、当社グループの役職員からの内部通報の状況について、定期的に当社監査等委員会に対して報告する体制を整備しています。
- ⑪監査等委員会等へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- 当社は、監査等委員会等へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を役職員に周知徹底しています。また、内部通報規程においては、内部通報をしたことを理由として、内部通報者に対して、解雇その他いかなる不利益な取扱いも行ってはならない旨明記しています。
- ⑫その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- i. 代表取締役社長は、監査等委員会からの要請に応じて監査等委員会と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査等委員会監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について、意見交換し、監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。
  - ii. 取締役は、監査等委員が取締役会、その他重要な会議に出席し、意見を述べた場合には、これを真摯に聞き監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。

- iii. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）又は使用人は、月次の業績及び財務の状況等に関して、定期的に監査等委員会に報告し、議事録、決裁申請書その他業務の執行に関する重要な文書等については、常勤監査等委員への回付及び閲覧を要するものとし、監査等委員会からの要請があるときは、十分説明するものとしています。
- iv. 内部監査人は、監査等委員会及び会計監査人と常に密接な連携を取りながら監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。
- v. 監査等委員会は、定期的に会計監査人から会計監査の方法及び結果について報告を受け、意見を交換するものとしています。
- vi. 監査等委員会は、内部監査人から内部監査の報告を受けるほか、適宜、会合をもち情報の交換を行うなど緊密な連携を図るものとしています。
- vii. 監査等委員会は、監査を行うため必要と認められる場合は、当社の費用において弁護士、公認会計士、専門機関等の外部の専門家に調査を委託し、又は意見を求めることができるものとしています。

⑬財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性を確保するとともに、金融商品取引法に規定する有効かつ適切な内部統制報告書の提出のため、代表取締役社長の指示の下、財務報告に係る内部統制を整備し運用する体制を構築しています。また、取締役会は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用に対して監督責任を有し、その整備及び運用状況を監視しています。

⑭監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査等委員がその職務の執行につき、費用の前払い等を請求した場合は、請求に係る費用又は債務が当該監査等委員の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、これを拒むことはできないものとしています。

⑮反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

i. 基本的な考え方

市民社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断して毅然とした態度で臨むものとしています。

ii. 整備状況

- a. 反社会的勢力及び団体への対処要領で反社会的勢力と対決姿勢を行動指針として示し、その周知徹底を図ります。
- b. 本社人事総務本部を統括部署として反社会的勢力による不当要求に対し断固として拒絶の意思を示します。
- c. 警察や暴力追放推進センターが主催する連絡会へ参加し、反社会的勢力に関する情報の一元的な管理・蓄積を図りつつそれら専門機関との連携体制を確保します。

## 【2】職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、上記方針に基づいて、内部統制体制の整備とその適正な運用に努めていますが、特に当事業年度において重点的に実施した内部統制上重要な取り組みは以下のとおりです。

### ①当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- i. 当社は、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・リスク管理委員会を定期的に開催し、審議結果を取締役に報告しています。
- ii. 当社は、役員を含む全社員が利用する社内イントラネット上に当社の定款をはじめ、全ての規程類を開示し、全社員が必要に応じてその内容を確認できる体制を構築しています。
- iii. 当社は、法令違反やその他のコンプライアンス違反が行われ、あるいは行われようとする事実を発見した場合に、通報先（内部窓口）として人事総務本部長及び同副本部長を社内に周知し、別に定める通報先（外部窓口）として法律事務所を設け、さらに当該内部通報窓口とは別個の、全社員が匿名で通報できる外部機関も設けています。
- iv. 当社及び子会社は、関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、社内イントラネットを通じたメール機能により、その内容を全社員に通知し、必要と判断した場合は研修を実施するものとします。

### ②当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- i. 当社では、文書管理規程に基づき、業務文書について関連資料とともに適正に保管し、かつ管理しています。特に重要文書については部門ごとに指定された文書保存用キャビネットを使用するとともに、電子キーシステムによりキャビネットを施錠し、開錠時は専用のICカードを使用しないとキャビネットが開かない仕様になっており、ICカードも個人別に厳格に使用状況を管理しています。

- ii. 当社は、業務文書及びその関連資料について、文書管理規程の別表として設けている保存期間基準表に基づき、保管期間の超過したものや、保管の必要のない文書については溶解処分とするなど、情報漏えいの発生リスクを抑える体制を設けています。

③当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、会計システムを用いて、月次でより迅速に管理会計をデータ化し、取締役会及び各取締役に報告しています。

④子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項

- i. 当社の内部監査人が必要に応じて子会社の内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役社長に報告しています。
- ii. 子会社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、当社の取締役会での報告事項とし、当社の取締役会でその内容を確認しています。
- iii. 当社の取締役又は使用人が子会社の取締役を兼務している場合、当該子会社において開催される、取締役会を含む重要会議に出席し、当該結果を当社取締役会及び取締役に報告しています。

⑤反社会的勢力を排除するための体制

当事業年度においても、引き続き、反社会的勢力を排除するための勉強会を全社的に（役員を含む全社員を対象に）実施し、反社会的勢力とは一切の関係を遮断する、不当要求に対し断固として拒絶の意思を示すという基本的な考え方を徹底しています。

## 連結注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の状況

連結子会社の数

17社

主要な連結子会社の名称

地主アセットマネジメント株式会社

JINUSHI USA INC.

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

ニューリアルプロパティ株式会社

クマガイ オーストラリア ファイナンス PTY.リミテッド

クマガイ オーストラリア PTY.リミテッド

当連結会計年度において2社を新規設立したため、連結の範囲に含めております。一方、当連結会計年度において清算が終了したため、3社を連結の範囲から除外しております。

##### ② 非連結子会社の状況

主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社はありません。

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等の規模が小さく、連結計算書類に重要な影響を与えておりません。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

##### ① 持分法適用関連会社の数

0社

前連結会計年度において持分法適用関連会社であった2社については清算が終了したため、持分法を適用した関連会社の範囲から除外しております。

### (3) 会計方針に関する事項

#### ①重要な資産の評価基準及び評価方法

##### i. 有価証券

###### その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。  
なお、時価のあるその他有価証券のうち、「取得原価」と「債券金額」との差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法により原価を算定しております。  
移動平均法による原価法を採用しております。

市場価格のない株式等

##### ii. 棚卸資産

###### 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

#### ②重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### i. 有形固定資産

（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	6～39年
車両運搬具及び工具器具備品	4～20年

##### ii. 無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

##### iii. リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

##### iv. 長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

#### ③重要な引当金の計上基準

##### i. 貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ii. 関係会社整理損失引当金  
関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見積額を計上しております。

iii. 債務履行引受引当金  
債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

#### ④重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸に係る収益は、「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

なお、売上に関する契約に含まれる変動対価について、不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映しております。

#### (4) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

##### i. 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。ただし、棚卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

##### ii. 繰延資産の処理方法

###### 株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

##### iii. 匿名組合損益分配額の会計処理

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減しております。

### 3. 会計上の見積りに関する注記

#### 販売用不動産の評価

- (1) 当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額  
販売用不動産 60,060百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当連結会計年度の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っております。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直ししております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

### 4. 会計上の見積りの変更に関する注記

#### 資産除去債務の見積りの変更

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額179百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当連結会計年度末に行われたため、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

### 5. 連結貸借対照表に関する注記

- (1) 担保資産及び担保付債務

- ①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	54,331百万円
土地	12,737百万円
現金及び預金	300百万円

- ②担保付債務は次のとおりであります。

短期借入金	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	873百万円
長期借入金	59,264百万円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 271百万円

(3) コミットメントライン等

当社グループは、機動的かつ安定的な資金調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

当連結会計年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

①コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	12,000百万円
借入実行残高	7,716百万円
差引額	4,284百万円

②借入枠設定契約

貸出枠の総額	39,000百万円
借入実行残高	26,497百万円
差引額	12,503百万円

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度末の株式数
普通株式	18,285,800株

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

2023年3月27日開催の第23期定時株主総会決議による配当に関する事項  
普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
1,005百万円	55円	2022年12月31日	2023年3月28日

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2024年3月22日開催予定の第24期定時株主総会決議による配当に関する事項  
普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
904百万円	利益剰余金	55円	2023年12月31日	2024年3月25日

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京圏その他の地域において、賃貸用の土地を有しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	13,959百万円
時価	17,041百万円

(注) 1. 時価は、主として、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いた調整を行ったものを含む。)であります。

2. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減損損失累計額を控除した額であります。

## 8. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ①金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期、長期ともに安全性の高い金融資産で運用し、また、資金調達については銀行借入によることを基本方針としております。

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)に晒されています。当該リスクに関しては、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、主な取引先の信用状況を随時把握する体制としております。また、外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

賃借物件等において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されていますが、各営業本部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務や借入金は流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)に晒されていますが、各部署からの報告に基づき担当部署が月次で資金繰計画を作成することにより流動性リスクを管理しております。なお、外貨建ての営業債務は、為替の変動リスクに晒されております。

長期預り敷金保証金は、主に当社グループが、長期賃貸事業として賃貸借契約を締結したテナントから収受する預り敷金であり、テナントが退去する際に返還義務を負うものです。当該流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)につきましても、各部署からの報告に基づき担当部署が月次で資金繰計画を作成することにより、リスク管理しております。

投資有価証券は、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行企業の財務状況等を把握しております。

#### ③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
①投資有価証券			
其他有価証券	313	313	－
②敷金及び保証金	803	581	△222
資産計	1,116	894	△222
①リース債務 (* 1)	108	100	△8
②長期借入金 (* 2)	61,226	61,226	－
③長期預り敷金保証金	883	593	△290
負債計	62,217	61,919	△298

(\* 1) リース債務は、リース債務（流動）とリース債務（固定）の合計金額であります。

(\* 2) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

- (注) 1. 現金及び預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金、未払金、未払費用、1年内返還予定の預り保証金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。
2. 以下の金融商品は、市場価格のない株式等であり、「①投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	30

3. 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当連結会計年度末に係る当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は1,084百万円であります。

4. 短期借入金、リース債務、長期借入金、長期預り敷金保証金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,440	－	－	－	－	－
リース債務	33	24	20	16	10	3
長期借入金	886	6,390	1,564	1,564	1,564	49,255
長期預り敷金保証金	－	－	－	－	－	883
負債計	2,359	6,415	1,584	1,580	1,575	50,142

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価  
時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	313	－	－	313
資産計	313	－	－	313

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	－	581	－	581
資産計	－	581	－	581
リース債務	－	100	－	100
長期借入金	－	61,226	－	61,226
長期預り敷金保証金	－	593	－	593
負債計	－	61,919	－	61,919

(注)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

#### 投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

#### 敷金及び保証金

敷金及び保証金は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等に信用リスクを加味した利率により割り引いて算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入またはリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

#### 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

なお、長期借入金は変動金利によるものだけであり、短期間で市場金利を反映し、また当社グループの信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

#### 長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループの収益認識の時期別の収益の分解と主たる製品及びサービスとの関連は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	不動産投資事業	サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業	企画・仲介事業	
ストック収益(注)1.	1,571	1,638	0	3,211
フロー収益(注)2.	28,376	-	9	28,386
外部顧客への売上高	29,948	1,638	10	31,597
うち顧客との契約から生じる収益	28,376	882	10	29,268
うちその他の収益(注)3.	1,571	756	-	2,328

(注) 1. アセットマネジメント収益+不動産賃貸収益+ その他収益 (プロパティマネジメント収益+サブリース+運営管理+個人投資家向け事業収益)

2. 不動産売却収益+不動産売買の仲介手数料収入

3. 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (3) 会計方針に関する事項 ④重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループにおける顧客との契約から生じた契約資産及び契約負債の残高は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

② 残存履行義務に配分された取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価額に含まれていない重要な金額はありません。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,915円86銭
(2) 1株当たり当期純利益	267円76銭

## 11. 重要な後発事象に関する注記

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度①」といいます。）および当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度②」といいます。）の導入を決議いたしました。これに伴い、本制度①に関する議案を2024年3月22日開催予定の第24期定時株主総会に付議することといたしました。

### 1. 本制度①および②の導入目的

本制度①は、当社の取締役（監査等委員である取締役および社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。）を対象にし、本制度②は当社の全従業員（正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。対象取締役とあわせて、以下「対象者」と総称します。）を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的としております。

### 2. 本制度①および②の概要

本制度①に基づき対象取締役に対して支給する金銭債権の総額は、年額200,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）とし、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年80,000株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）といたします。

対象者は、本制度①および②に基づき当社から支給された金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けることとなります。その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象者に特に有利な金額とならない範囲において、取締役会において決定します。なお、各対象者への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度①および②による当社の普通株式（以下「本株式」といいます。）の発行又は処分に当たっては、当社と対象者との間において、①一定期間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、本株式に係る第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること、②一定の事由が生じた場合には当社が本株式を無償取得することなどをその内容に含む譲渡制限付株式割当契約が締結されることを条件といたします。本株式は、譲渡制限期間中の第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、対象者が野村証券株式会社に開設する専用口座で管理される予定です。

なお、当社は、本制度①および②に基づき対象者に対して新株発行または自己株式処分を行う予定です。

## 12. その他の注記

該当事項はありません。

## 個別注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

①子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

#### ②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

なお、時価のあるその他有価証券のうち、「取得原価」と「債券金額」との差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法により原価を算定しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

#### ③棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

#### ①有形固定資産

（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6～39年

構築物 20年

工具、器具及び備品 4～20年

#### ②無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

#### ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### ④長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

### (3) 引当金の計上基準

#### i. 貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。なお、当事業年度末において残高はありません。

#### ii. 賞与引当金

当社の従業員に対する賞与の支出に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

#### iii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

### (4) 重要な収益及び費用の計上基準

収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸に係る収益は、「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

なお、売上に関する契約に含まれる変動対価について、不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映しております。

### (5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### ①控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当事業年度の費用としております。ただし、棚卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

#### ②繰延資産の処理方法

##### 株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

### 3. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の貸借対照表に計上した金額

販売用不動産 46,873百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、販売用不動産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っております。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直しております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

### 4. 会計上の見積りの変更に関する注記

資産除去債務の見積りの変更

当事業年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額149百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当事業年度末に行われたため、当事業年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

### 5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保資産及び担保付債務

①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	43,824百万円
土地	12,094百万円
現金及び預金	300百万円

②担保付債務は次のとおりであります。

短期借入金	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	757百万円
長期借入金	52,906百万円

※なお、当事業年度において上記の借入金のうち3,528百万円については、子会社の保有する販売用不動産を担保に提供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 209百万円

(3) 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 6,473百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

区分表示されたもの以外で関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

短期金銭債権	1,453百万円
短期金銭債務	4,414百万円
長期金銭債務	11百万円

(5) コミットメントライン等

当社は、機動的かつ安定的な資金調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

当事業年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

① コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	11,000百万円
借入実行残高	7,286百万円
差引額	3,714百万円

② 借入枠設定契約

貸出枠の総額	39,000百万円
借入実行残高	26,497百万円
差引額	12,503百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引による取引高（収入分）	103百万円
営業取引以外の取引による取引高（支出分）	37百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式	1,843,141株
------	------------

## 8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
借地権否認額	24百万円
ゴルフ会員権評価損	6百万円
減損損失	318百万円
販売用不動産評価減	63百万円
債務履行引受引当金	33百万円
未払事業税	107百万円
資産除去債務	45百万円
賞与引当金	4百万円
その他	57百万円
繰延税金資産小計	657百万円
評価性引当額	467百万円
繰延税金資産合計	189百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	2百万円
資産除去債務に対応する除去費用	45百万円
繰延税金負債合計	48百万円
繰延税金資産の純額	141百万円

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ニューリアル プロパティ株 式会社	(所有) 間接 100.0	資金の借入 従業員の出向	資金の借入	1,900	1年内返済予定の 長期借入金 (注)1	4,073
				利息の支払(注)1	34	—	—
子会社	JINUSHI USA INC.	(所有) 直接 100.0	役員の兼任 資金の貸付 費用の立替 従業員の出向	資金の貸付	1,006	流動資産 その他(注)1 投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注)1	921 2,846
				利息の受取	33	流動資産 その他	30
				出向者に係る人 件費等の立替 (注)2	8	流動資産 その他	8
				管理業務受託	29	流動資産 その他	6
子会社	地主フィナンシ ャルアドバイザーズ株式 会社	(所有) 直接 100.0	資金の貸付 費用の立替 従業員の出向 債務保証	資金の貸付	3,834	流動資産 その他 (注)1 投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注)1	437 4,420
				利息の受取	33	流動資産 その他	2
				出向者に係る人 件費等の立替 (注)2	17	流動資産 その他	17
				債務保証(注)3	6,473	—	—
				担保受入(注)4	11,151	—	—
				管理業務受託	1	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 借入金利については、市場金利等を勘案して決定しております。

2. 出向者に係る人件費等の立替は、実際発生額を精算したものであります。

3. 銀行借入に債務保証をしております。
4. 子会社の保有する販売用不動産の担保提供を受けております。

(2) 役員及び個人主要株主等  
該当事項はありません。

#### 10. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

#### 11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,540円94銭
(2) 1株当たり当期純利益	253円17銭

#### 12. 重要な後発事象に関する注記

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

譲渡制限付株式報酬制度の導入については、「連結注記表 11. 重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

#### 13. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。

#### 14. その他の注記

該当事項はありません。